

Le décodeur

JANV.
2020

LE MAGAZINE DES ÉLUS DU FINISTÈRE #06

EN CLAIR

Spécial FINISTÈRE HABITAT CÉLÈBRE SES 100 ANS

En réunissant élus et partenaires à Pleyben, le 25 novembre dernier, Finistère Habitat célébrait un siècle d'action et d'engagement dans le domaine de l'habitat social en Finistère. Durant trois heures, sur la scène de la salle Arvest, il a été beaucoup question d'accompagnement social et d'inclusion, de solidarité et d'adaptation. L'implication et la coordination des acteurs publics et associatifs sont une condition du maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées et de l'accompagnement de locataires en grande difficulté.

Retour sur cette soirée
en pages intérieures →



2e
way

FLASHEZ CE VISUEL
ET DÉCOUVREZ
LE FILM DE LA SOIRÉE !



MOTEUR P.02

L'ART DE
TISSER DES LIENS

LUMIÈRE SUR P.05

UN SIÈCLE
D'HISTOIRE

 finistère
habitat
un engagement constructif



MOTEUR

Relation bailleur-locataire L'art de tisser des liens

L'accompagnement social des locataires est une priorité pour Finistère Habitat. Comment les équipes de l'office vont-elles à la rencontre des habitants ? Quels sont les freins et surtout les leviers pour créer le lien avec les plus fragiles ?

Finistère Habitat a fait le choix de la proximité avec des équipes de terrain qui créent et maintiennent le lien avec les habitants. Mais il n'est pas toujours facile d'établir le contact. Un certain nombre de facteurs peuvent fragiliser et isoler les locataires. C'est le cas lorsque les difficultés se cumulent : santé, surendettement, emploi précaire, éloignement familial, etc. À cela s'ajoute parfois le sentiment de honte qui peut paralyser et freiner les relations sociales. Dans une société ultra-connectée, l'exclusion numérique est aussi un facteur aggravant d'isolement. Selon une étude des Petits Frères des Pauvres et de l'Institut CSA, 27 % des personnes de 60 ans et plus n'utilisent jamais Internet.

LA COOPÉRATION DES ACTEURS DE TERRAIN

Finistère Habitat et ses partenaires travaillent ensemble, au quotidien, pour répondre au mieux aux besoins des locataires. « Nous devons aller à leur rencontre pour créer un contact rassurant. Nous ne sommes pas là pour juger mais pour aider », explique Stéphane Martin, directeur de l'agence Bretagne de la Fondation Abbé Pierre. L'association CLCV (Consommation, logement et cadre de vie) assure des permanences au cœur des quartiers et propose des ateliers pratiques (accès aux droits, décryptage de sa facture d'énergie, etc.). « Nous nous appuyons beaucoup sur les gardiens d'immeuble », détaille Valérie Boulc'h, juriste à l'Union départementale de la CLCV. Ils sont

de bons relais pour communiquer auprès des locataires et prévenir les démarchages abusifs menés par certaines entreprises. »

À l'inverse, Finistère Habitat s'appuie sur ces associations pour les situations extrêmes, lorsque le dialogue avec les locataires se fait mal ou ne se fait plus. Il peut alors être intéressant de faire appel à un tiers pour garder le contact. « Travailler en réseau, c'est la clé de la réussite ! », résume Benoît Aignel, directeur de l'ALECOB (Agence locale de l'énergie du Centre Ouest Bretagne). Finistère Habitat, la CLCV, les assistantes sociales, etc. peuvent par exemple nous alerter lorsqu'ils rencontrent des personnes en situation de précarité énergétique. » C'est un véritable réseau de sentinelles qui s'est mis en place au fil des années pour détecter et veiller au bien-être des personnes les plus fragiles.

L'ENTRAIDE ENTRE PAIRS

« Être aidé et devenir ambassadeur à son tour, c'est ce que nous encourageons », témoigne Sophie Cabaret, directrice de l'ASAD (Association pour le soutien aux adultes en difficulté). Un groupe de personnes qui ont déjà été accompagnées par l'association peuvent témoigner de leurs parcours et aider les familles en difficulté à se projeter. « Il est plus facile de comprendre et de faire confiance à quelqu'un qui a été confronté aux mêmes problèmes que soi. »

ECLAIRAGE

Tour d'Europe de la relation bailleur – locataire

Comment nos voisins européens envisagent-ils le logement social et, plus précisément, la relation entre bailleurs sociaux et locataires ? Les réponses sont plurielles et la réalité est loin des idées reçues.

La preuve par les chiffres et en quelques exemples...

LA CONCEPTION RÉSIDUELLE

Logements ouverts aux ménages et personnes en situation d'exclusion, de grande difficulté sociale. Application de plafonds de revenus et d'un système à points.

Pays concernés :
Royaume-Uni, Italie, Espagne, Portugal, Irlande, Belgique, Luxembourg

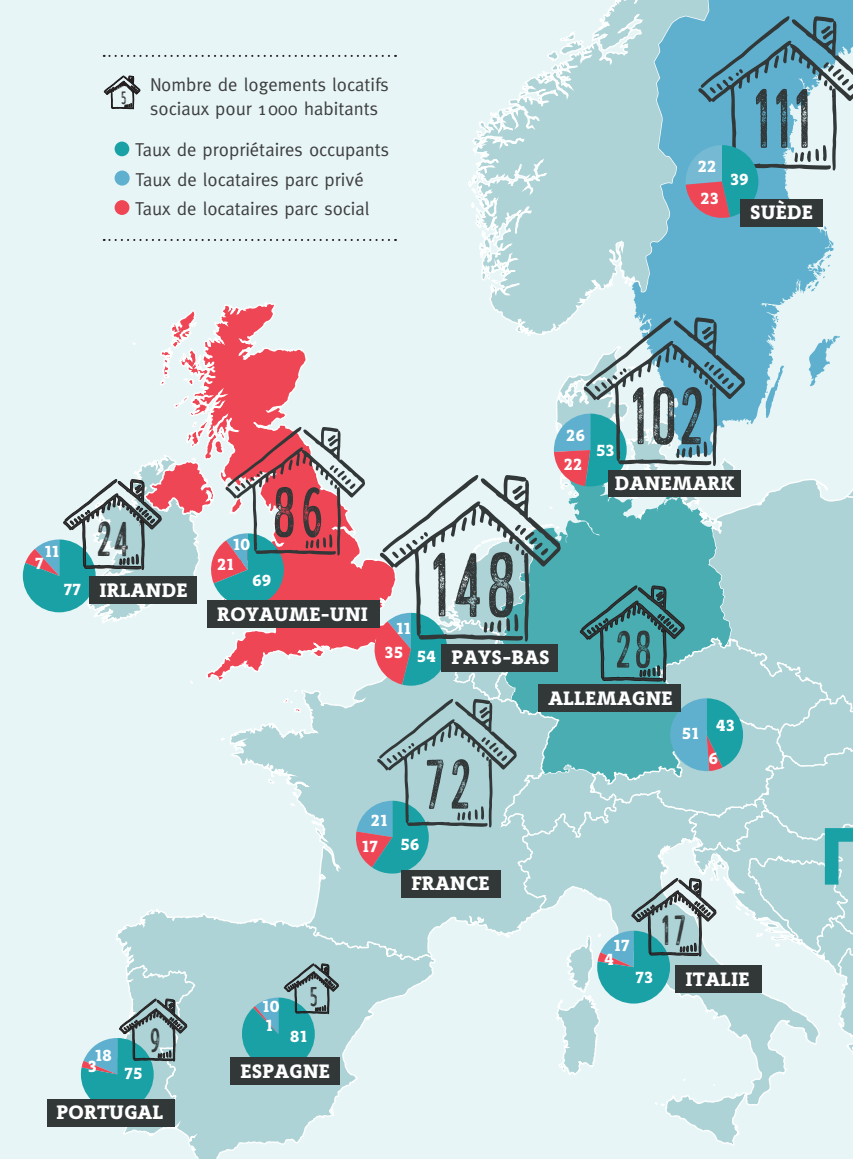
LE MODÈLE DE RELATION ANGLAIS

Le Royaume-Uni a progressivement évolué : historiquement, le logement social était ouvert au plus grand nombre. Il est aujourd'hui réservé aux personnes en très grandes difficultés (sans abri notamment). Le pays a mis en place un système très original de gouvernance participative des organismes HLM : les locataires sont membres des Conseils d'administration, ils sont formés pour pouvoir participer aux décisions de rénovation des quartiers... L'objectif est de les mettre en situation de responsabilité.

Avec la tradition de la « big conversation », le Royaume-Uni se montre exemplaire en matière de relation bailleur – locataire. Une fois par an, dans la plupart des organismes HLM anglais, chaque membre du personnel (y compris le Directeur général) rencontre les locataires individuellement. De ces grandes conversations naissent des plans annuels qui permettent d'améliorer la qualité du service rendu.

Trois conceptions du logement social cohabitent aujourd'hui en Europe. C'est ce qu'a expliqué aux élus présents à la Convention de Finistère Habitat Laurent Ghékière, directeur des affaires européennes et des relations internationales et représentant auprès de l'Union européenne de l'USH (Union sociale pour l'habitat).

Nombre de logements locatifs sociaux pour 1000 habitants
Taux de propriétaires occupants
Taux de locataires parc privé
Taux de locataires parc social



LAURENT GHÉKIÈRE,
DIRECTEUR DES AFFAIRES EUROPÉENNES ET DES RELATIONS INTERNATIONALES
ET REPRÉSENTANT AUPRÈS DE L'UNION EUROPÉENNE DE L'USH (UNION SOCIALE POUR L'HABITAT).

« Au niveau européen, le logement social occupe un rôle de plus en plus social. Il y a donc un véritable enjeu à repenser le rôle du bailleur, dans ses missions d'accompagnement et d'inclusion de ménages paupérisés, de populations vieillissantes, de minorités ethniques... »

LA CONCEPTION UNIVERSELLE

Logements ouverts à tous les ménages, sans condition de revenus

Pays concernés :
les Pays-Bas, la Suède, la Grèce

LA SUÈDE ET LE LOGEMENT PUBLIC

Pas de logement social mais du logement public. Tout ménage peut donc postuler, indépendamment de ses revenus et les logements sont ensuite attribués en fonction de critères de priorité. Les logements publics sont de grande qualité et souvent même personnalisés : les bailleurs mènent des travaux de modification ou d'aménagement pour répondre aux demandes particulières des locataires.

Le logement public joue par ailleurs un rôle majeur dans la régulation et l'évolution des loyers puisque les accords annuels passés entre bailleurs publics et syndicats de locataires s'imposent aux investisseurs privés.

LA CONCEPTION GÉNÉRALISTE

Logements ouverts aux ménages en situation de besoin ou de difficulté. Application de plafonds de revenus. Recherche de mixité sociale.

Pays concernés :
France, Allemagne, Danemark, Finlande

LE VOISIN ALLEMAND

Sociétés communales de logement, coopératives, investisseurs privés, fonds de pension : tout le monde peut exercer l'activité de bailleur social. Dans le système allemand, les logements sont temporairement encadrés puis redeviennent privés. Le locataire est néanmoins protégé (avec des baux à durée indéterminée) et a droit au maintien dans les lieux. Les demandes sont déposées à travers une bourse du logement sur internet. À travers les coopératives, les locataires jouent un rôle majeur et sont en mesure de prendre des décisions qui peuvent impacter le patrimoine (travaux).

UN COMBAT

« 100 ans après... l'habitat à loyer modéré est toujours un combat. C'est un combat pour loger les familles, un combat pour la protection de l'environnement, un combat pour la dignité des hommes et des femmes. »
« Il n'y a ni fatalité ni facilité. »
« Il reste tant à faire pour que nos concitoyens soient logés dignement. N'abandonnons pas le champ du logement. »

JEAN-PAUL VERMOT,
PRÉSIDENT DE FINISTÈRE HABITAT

CENTENAIRE. SOLIDAIRE. PARTENAIRE.

« Finistère Habitat est centenaire. Solidaire. C'est un partenaire précieux du Conseil départemental dans sa politique sociale, sa lutte contre les expulsions, contre l'habitat indigne, pour l'adaptation des logements au handicap, pour l'accès au logement et le maintien à domicile des personnes en très grandes difficultés. »

NATHALIE SARRABEZOLLES,
PRÉSIDENTE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU FINISTÈRE

INSTANTANÉS

VIDÉO

TÉLÉCHARGEZ GRATUITEMENT
L'APPLICATION **ZEWAY**, FLASHEZ CE VISUEL
ET DÉCOUVREZ NOS VIDÉOS !

L'ISOLEMENT DES PERSONNES ÂGÉES, UN ENJEU DE SOCIÉTÉ



MARTIN HIRSCH,
CO-PRÉSIDENT D'ACTION TANK ENTREPRISE
ET PAUVRETÉ ET DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE L'AP-HP (ASSISTANCE PUBLIQUE –
HÔPITAUX DE PARIS)

ANIMATIONS DANS LES QUARTIERS DE FINISTÈRE HABITAT



2119 L'ÈRE DU E-LOGEMEN

Sébastien Chambres, comédien, a imaginé l'habitat social dans 100 ans. Avec un regard très décalé et un respect très relatif des règles d'orthographe. Quelques extraits...

- L'avatar remplace le service relations clients. « L'e-logemen c'est plus simple et c'est ébergé dans le claud. »
- Changer sa déco en un clic. « On peut mettre à jour la tapisserie de son appartement à distance. »
- Les locataires ? « Des logements de caractère avec des locataires de caractère ! »
- Et pour le social ? « On n'a plus le temps ! »
 - L'orthographe ? « 2119, année de la réphorme. Tout est possib' »



Croyez en l'avenir et surtout, que ce soit aujourd'hui ou dans 100 ans... N'oubliez pas d'être formidables ! »

SÉBASTIEN CHAMBRES,
APPOGIATURE



EN CLAIR

Finistère Habitat célèbre ses 100 ans RETOUR VERS LE FUTUR

Table ronde 1

Favoriser le maintien à domicile

ANNIE LE VAILLANT, MAIRE DE PLEYBEN

« La question de l'accompagnement de nos aînés est fondamentale pour les maintenir à domicile. En tant qu'élue, j'ai à cœur de favoriser les activités qui créent du lien social et développent leur mobilité, en partenariat avec les structures médico-sociales et les associations. L'enjeu est aussi de maintenir les services et les commerces en centre-ville. »

PATRICK BARBIER,
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE L'APAJH 22, 29, 35

« Le logement est aussi un droit pour les personnes en situation de handicap qui ont des envies et des besoins comme tout le monde. Elles ont la capacité de « prendre » logement dès lors que le lien social est possible. L'habitat doit être en proximité de services, de commerces ou bien à minima desservi par les transports en commun. »

Projet d'habitat inclusif à Quimperlé :
24 logements en cœur de ville à destination de seniors, de personnes handicapées indépendantes et de jeunes travailleurs. Un projet mené par Finistère Habitat en partenariat avec l'APAJH et la PEP 29.



MICHEL MOGAN, DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ AUX PARCOURS DE VIE ET AUX PARCOURS DE SANTÉ POUR LA FONDATION ILDY

« Le programme « Vas-Y » Santé, Bien-être et Vie Pratique vise la prévention de la perte d'autonomie des personnes de 60 ans et plus. Nous proposons des ateliers pratiques sur la nutrition, l'activité physique, la conduite ou encore le numérique. Il s'agit de sortir les personnes de l'isolement, de les mettre en confiance et dans une dynamique de groupe. »

Le programme Vas-y est soutenu par l'Agence Régionale de Santé (ARS) de Bretagne et le Conseil départemental du Finistère.

80 %
DES PLUS DE 60 ANS
DÉCLARENT VOULOIR
RESTER CHEZ EUX
LE PLUS LONGTEMPS
POSSIBLE

JACQUES BERGER,
DIRECTEUR GÉNÉRAL D'ACTION TANK
ENTREPRISE ET PAUVRETÉ

« L'Action Tank Entreprise et Pauvreté a accompagné Finistère Habitat dans la mise en place d'un dispositif innovant de lutte contre l'isolement des personnes âgées. La démarche s'appuie sur l'adaptation du logement mais aussi sur la mise en relation des plus de 60 ans avec les différents acteurs et services du territoire. »

Une expérimentation sur 3 territoires, urbains et ruraux :
Communauté de Communes Pays de Landerneau-Daoulas (186 logements), Haut Léon Communauté (219 logements) et Ville de Concarneau (433 logements)

Table ronde 2

Apporter conseils et aide au quotidien

BENOÎT AIGNEL, DIRECTEUR DE L'ALECOB (AGENCE LOCALE DE L'ÉNERGIE DU CENTRE OUEST BRETAGNE)

« ALECOB est l'acteur référent du SDIME (Service départemental d'intervention pour la maîtrise de l'énergie) sur le centre ouest Bretagne. Le Finistère a été précurseur sur ce dispositif dont l'objectif est de lutter contre la précarité énergétique par des visites ciblées au domicile de personnes volontaires. Un acteur de proximité comme Finistère Habitat, avec ses gardiens d'immeuble, nous permet d'entrer en contact avec certaines personnes. Nous sommes rarement confrontés à des comportements peu économes. La réalité, ce sont plutôt des personnes qui sont au-delà de la précarité énergétique, dans des situations sociales catastrophiques. »

VALÉRIE BOULC'H,
ASSOCIATION CLCV (CONSUMMATION, LOGEMENT ET CADRE DE VIE)

« Depuis un an et demi, l'association CLCV tient une permanence ouverte aux locataires, deux fois par mois à Concarneau, dans le quartier de Kérandon. Cinq animations sont proposées chaque année, autour de la consommation énergétique : facture, chèque énergie... Notre objectif est de donner aux locataires les moyens de devenir consommateurs. »

250 familles en situation de grande fragilité accompagnées chaque année sur le Pays de Morlaix par l'ASAD pour leur permettre de trouver un toit ou se maintenir dans un logement.



SOPHIE CABARET, DIRECTRICE DE L'ASAD (ASSOCIATION POUR LE SOUTIEN AUX ADULTES EN DIFFICULTÉ)

L'ASAD accompagne des personnes en grande difficulté. La proximité est essentielle et c'est le point fort de Finistère Habitat. Notre travail consiste à accompagner, guider et redonner confiance pour que les personnes ou les familles, à l'issue d'un processus qui va durer jusqu'à 18 mois, puissent devenir des locataires intégrés dans un logement et un quartier. »

12 MILLIONS
DE FRANÇAIS ONT DES
DIFFICULTÉS À PAYER
LEURS FACTURES
ÉNERGÉTIQUES

STÉPHANE MARTIN,
DIRECTEUR DE L'AGENCE BRETAGNE DE LA FONDATION ABBÉ PIERRE

« La Fondation Abbé Pierre joue un rôle d'intermédiation et de mise en réseau : pour lutter contre le mal logement notamment, nous faisons le grand écart et jetons des ponts entre les personnes les plus fragiles et les pouvoirs publics. Nous devons inventer une nouvelle forme d'ingénierie sociale et de flexibilité dans le logement. Il nous faut trouver de nouvelles modalités pour établir le contact avec les locataires, un contact rassurant. »



PAROLES

MICRO-TROTTOIR

TÉLÉCHARGEZ GRATUITEMENT
L'APPLICATION **ZEWAY**, FLASHEZ CE VISUEL
ET DÉCOUVREZ NOS VIDÉOS !



Confiance et humanité pour réinvestir les centre-bourgs.

SÉBASTIEN MIOSSEC,
MAIRE DE RIEC-SUR-BÉLON
ET PRÉSIDENT DE QUIMPERLÉ COMMUNAUTÉ



Finistère Habitat, un acteur important de la cohésion de territoire.

PATRICK TANGUY,
MAIRE DE LE JUCH



Permettre aux locataires âgés de rester acteurs de leur santé.

CORINNE POTIN,
COORDINATRICE DU DISPOSITIF
VAS-Y, FONDATION ILDY



Contribuer ensemble à un développement équilibré de nos communes, rurales et urbaines.

ANNICK BARRÉ,
MAIRE DE LAZ ET PRÉSIDENTE DE L'ALECOB

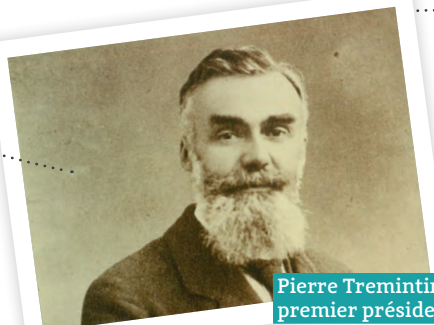


Un accompagnement au-delà de l'habitat.

BENOÎT MICHEL,
MAIRE DU HUELGOAT



Un siècle d'histoire



Pierre Tremintin,
premier président de l'office.

1919

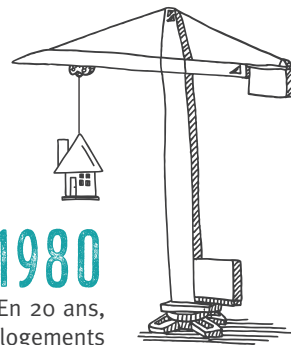
Création de l'**Office Public d'Habitation à Bon marché pour le Finistère**.

Les élus du Conseil Général se sont déclarés favorable à ce projet dès le 26 décembre 1919.

Au lendemain de la Grande guerre, il s'agit de lutter contre les taudis et les épidémies.

1945

Après la seconde guerre mondiale, il faut mettre en place un programme de reconstruction. Mais les moyens financiers tardent à venir.



1960 - 1980

C'est l'explosion. En 20 ans, plus de 4 500 logements sont construits par l'**Office Départemental HLM** dans le Finistère.

1980 - 1989

Les années 80 sont celles de la construction dans les petites villes et communes rurales du département.
6 000 nouveaux logements
+ 3 000 logements réhabilités.



1986

L'Office Départemental devient **HLM 29**.
Le rythme de construction ralentit.

1993

HLM 29 devient **Habitat 29**.
Entre 1990 et 2000, Habitat 29 construit 2 000 logements sur l'ensemble du département.

2000 - 2010

Habitat 29 poursuit son développement dans le Finistère et bâtit 1 739 nouveaux logements.

2008

Habitat 29 se transforme en **OPH (Office public HLM)** départemental du Finistère.

2017

Exit Habitat 29, bienvenue **Finistère Habitat !**

2010 - 2019

Petits collectifs, maisons individuelles, constructions en milieu urbain et centres bourgs... avec 1 679 nouveaux logements, soit 180 logements par an, Finistère Habitat répond à la demande du territoire.

2019

10 850 logements présents sur 206 communes dont 63 % de communes de moins de 1 000 habitants.



Édité par Finistère Habitat – OPH départemental // Directeur de la publication : Nicolas Paranthoën // Rédacteurs en chef : Laurent Caprais et Anne-Gaëlle Le Roux
Rédaction et conception : Agence *d'une idée à l'autre* // Crédits photo : Mathieu Le Gall, Finistère Habitat // Imprimé dans une imprimerie certifiée Imprim'vert // ISSN 2556-3149 // Pour tout renseignement concernant Le Décodeur, magazine des élus, s'adresser au service communication de Finistère Habitat au 02 98 95 37 25